

warimpex

WARIMPEX  
*Raport za  
pierwszy kwartał  
2020*

GRUPA WARIMPEX

# Wskaźniki

w TEUR	1–3/2020	Dynamika	1–3/2019
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.151	18 %	1.821
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	5.379	32 %	4.065
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	383	1 %	379
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>7.913</i>	<i>26 %</i>	<i>6.265</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-4.092	41 %	-2.906
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>3.821</i>	<i>14 %</i>	<i>3.360</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	7.285
EBITDA	930	-88 %	7.602
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-3.337	–	-152
EBIT	-2.407	–	7.450
Wynik z joint ventures	-3.080	–	474
Wynik z działalności finansowej	-12.963	–	5.628
Wynik netto okresu	-18.722	–	11.799
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	-17.728	–	8.838
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	997	–	-329
Suma bilansowa	325.070	3 %	314.823
Kapitał własny	124.128	20 %	103.768
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	38 %	5 pp	33 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,33	–	0,16
Akcje własne na dzień 31.03. w szt.	2.066.500	300 %	516.047
Ilość hoteli	4	-1	5
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	796	+30	766
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	92.800m <sup>2</sup>	27 %	73.300m <sup>2</sup>
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży – Hotele	4.117	-47 %	7.814
Net Operating Profit (NOP) Hotele	-27	–	859
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	-34	–	866
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	6.436	27 %	5.068
EBITDA – Investment Properties	4.183	12 %	3.731
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	383	-30 %	544
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	7.285
EBITDA – Development & Services	-1.877	–	5.112
	<b>31.12.2019<sup>1</sup></b>	<b>Dynamika</b>	<b>31.12.2018<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	333,3	23 %	269,9
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	178,8	30 %	137,6
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,41	33 %	2,56
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,63	63 %	1,00

<sup>1</sup> na dzień 31.03.2019 i na dzień 31.03.2020 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane

## SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

*Szanowni Akcjonariusze!*

Podczas gdy w 2019 roku Grupa Warimpex osiągnęła rekordowe zyski, sięgające niemal 67 mln euro, wybuch pandemii COVID-19 wywołał od lutego globalne perturbacje gospodarcze. Wprowadzane na skutek rozwijającego się kryzysu zdrowotnego obostrzenia oraz ich jak dotąd wciąż nie do końca przewidywalne negatywne skutki dla gospodarki spowodowały korektę prognoz wzrostowych. W tym kontekście rozpatrywać należy również wynik finansowy netto za I kwartał 2020 w wysokości -18,7 mln euro, który w pierwszym rzędzie wynika z nieodnoszących się na przepływy pieniężne strat z tytułu przeliczenia pozycji w walucie oraz ze spadku wartości nieruchomości i aktywów z tytułu odroczonego podatku. Z drugiej strony w sferze operacyjnej mamy jednak wyraźny wzrost całościowych przychodów ze sprzedaży o 26 %, wzrost wyniku brutto ze sprzedaży w wys. 14 % oraz w dalszym ciągu dodatni wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny).

Warimpex opiera się na solidnych fundamentach ekonomicznych i finansowych. Nadzwyczaj dobry rok 2019 trwale wzmocnił firmę, a udział kapitału własnego wyniósł na dzień 31.03.2020 38 %. Ubiegłe lata zostały ponadto wykorzystane na zdefiniowanie długoterminowych celów strategicznych oraz w szczególności na dywersyfikację portfolio. O ile jeszcze kilka lat temu Warimpex był zaangażowany głównie w segmencie hoteli, który został mocno dotknięty aktualnym kryzysem wywołanym wirusem, to dzisiaj hotele stanowią jedynie 14 % całego portfolio. 74 % to nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem. W tym segmencie skutki kryzysu zdrowotnego są w tej chwili nieodczuwalne lub nieznaczne.

**Aktualnie realizowane projekty**

W I kwartale 2020 firma skupiała się na aktualnych projektach deweloperskich, których realizacja była kontynuowana zgodnie z planem.

Już w ubiegłym roku rozpoczęły się prace przy budowie kolejnego biurowca (Avior Tower 1) o powierzchni ok. 16 000 m<sup>2</sup> w AIRPORTCITY St. Petersburg, a w tym roku są kontynuowane. AIRPORTCITY St. Petersburg ma bardzo duży potencjał wzrostowy, a Warimpex ze swoją kompleksową znajomością rynku i silnymi relacjami z lokalnymi partnerami posiada tam doskonałą pozycję rynkową.

Jeśli chodzi o rynek polski, to prace planistyczne związane z realizacją projektów obiektów biurowych Mogilska III i Chopin Office w Krakowie, a także Białystok Offices w Białymstoku prowadzone są planowo i zakładamy kontynuację tych projektów zgodnie z terminami.

W zakupionym w ubiegłym roku hotelu w niemieckim mieście Darmstadt planowany był remont bez przerywania jego bieżącej działalności. Po tymczasowym zamknięciu od początku kwietnia prawdopodobnie do września 2020 roku hotel przejdzie przyspieszoną rewitalizację i zostanie zaadaptowany do nowej marki Accor Eco-Lifestyle „greet”. Jego oferta poszerzy się o nowoczesne biura coworkingowe, a trzyhektarowa działka przyhotelowa stanowi dodatkową rezerwę na realizację wysokiej klasy powierzchni biurowych i komercyjnych.

**Szczegóły dotyczące I kwartału 2020**

Dynamika przychodów ze sprzedaży w I kwartale 2020 jest bardzo pozytywna. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych zwiększyły się o 32 % do 5,4 mln EUR. W znacznym stopniu przyczyniło się do tego otwarcie obiektu Mogilska 43 Office w maju 2019 r. W I kwartale 2020 wzrosły także o 18 % do 2,2 mln EUR przychody hoteli ze

sprzedaży w porównaniu z tym samym okresem ubiegłego roku, mimo spadku obrotów od marca 2020 r. Jest to efektem otwarcia hotelu w niemieckim mieście Darmstadt we wrześniu 2019; w poprzednim roku wskaźnik ten obejmował jeszcze przychody hotelu uzdrowskiego Dvorak w Karlovyh Varach, sprzedanego w lutym 2019 r..

Przychody całościowe ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z tym samym okresem poprzedniego roku o 26 % do 7,9 mln EUR. Koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrósł o 1,2 mln EUR do 4,1 mln EUR. W związku z tym zwiększył się o 14 % wynik ze sprzedaży brutto i wyniósł 3,8 mln EUR. Podczas gdy w I kwartale 2019 ze sprzedaży nieruchomości udało się uzyskać wynik w wys. 7,3 mln EUR, to w I kwartale 2020 nie doszło do żadnych tego typu transakcji.

Wskaźnik EBITDA spadł z 7,6 mln EUR do 0,9 mln EUR, a powodem tego spadku jest głównie wynik uzyskany na sprzedaży nieruchomości w I kwartale 2019. Wskaźnik EBIT spadł z 7,5 mln EUR w porównywalnym okresie poprzedniego roku do -2,4 mln EUR i jest to efektem braku zysków z transakcji sprzedaży, ale również ujemnych efektów na wycenach nieruchomości. Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 5,6 mln EUR do -13 mln EUR. Obejmuje on nieodnoszące się na przepływy pieniężne straty z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. -8,2 mln EUR (w roku ubiegłym: +6,4 mln EUR) oraz w głównej mierze uzależnione od walut obcych straty z joint ventures w wys. -3,1 mln EUR (w roku ubiegłym: +0,5 mln EUR).


Wynik netto okresu obniżył się w porównaniu z okresem roku ubiegłego z 11,8 mln EUR do -18,7 mln EUR. Spadek ten mimo większych przychodów całościowych ze sprzedaży i lepszego wyniku brutto ze sprzedaży obok braku transakcji sprzedaży nieruchomości skutkiem strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie oraz zmniejszenia wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku.

**Perspektywy**

Warimpex kontynuuje skuteczną strategię działalności koncentrującą się na odbudowie zasobów nieruchomościowych, na wzmocnieniu źródeł przychodów, na dywersyfikacji portfolio rynkowego i produktowego oraz na tworzeniu nowych ofert. Dzięki wpływom z wynajmu nowych aktywów, głównie ukończonego w ubiegłym roku Mogilska 43 Office, w bieżącym roku oczekiwany jest wzrost obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

W tej chwili bardzo trudno jest przewidzieć skutki, jakie w dłuższym okresie wywoła kryzys spowodowany koronawirusem, niemniej jednak z tej perspektywy wyjątkowo rekordowy rok 2019 raczej się nie powtórzy. Mimo wymagających uwarunkowań rynkowych Warimpex zakłada jednak pozytywny rozwój dalszej działalności.

Dzięki solidnym podstawom finansowym, stabilnemu modelowi biznesowemu oraz niezwykle doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Warimpex jest dobrze przygotowany na bieżące i przyszłe wyzwania.



Franz Jurkowsch

## Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

### Sytuacja w zakresie wyniku

#### Przychody ze sprzedaży

Przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły w I kwartale 2020 w porównaniu z I kwartałem 2019 o 18 % do 2,2 mln EUR. Mimo iż przychody hoteli ze sprzedaży spadały od marca 2020 na skutek pandemii Covid-19, dzięki otwarciu hotelu w Darmstadt we wrześniu 2019 udało się wygenerować wzrost przychodów ze sprzedaży. W porównywalnym okresie ubiegłego roku przychody te obejmowały również obroty hotelu Dvorak, sprzedanego w lutym 2019.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży Investment Properties) wzrosły głównie na skutek ukończenia biurowca Mogilska 43 Office w maju 2019 z 4,1 mln EUR do 5,4 mln EUR.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 26 % do 7,9 mln EUR, a koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrósł o 1,2 mln EUR do 4,1 mln EUR. W związku z tym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 3,8 mln EUR (w roku poprzednim: 3,4 mln EUR).

#### Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W I kwartale 2020 Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach. W porównywalnym okresie poprzedniego roku Warimpex sprzedał nieruchomość biurową w Budapeszcie jak i spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach. Wynik na tych transakcjach sprzedaży wyniósł 7,3 mln EUR.

#### EBITDA – EBIT

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) spadł z 7,6 mln EUR do 0,9 mln EUR, głównie ze względu na wynik na sprzedaży nieruchomości w I kwartale 2019.

Wskaźnik EBIT spadł z 7,5 mln EUR do -2,4 mln EUR, a powodem tego był brak zysków z transakcji sprzedaży, ale również ujemne efekty na wycenach nieruchomości.

#### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 5,6 mln EUR do -13 mln EUR. Obejmuje on straty z przeliczenia pozycji w walucie w wys. -8,2 mln EUR (w roku ubiegłym: +6,4 mln EUR) oraz w głównej mierze uzależnione od walut obcych straty z joint ventures w wys. -3,1 mln EUR (w roku ubiegłym: +0,5 mln EUR).

Koszty działalności finansowej dzielą się następująco:

w TEUR	1–3/2020	1–3/2019
<b>Pozycje</b>		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(1.243)	(886)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(99)	(350)
Odsetki od obligacji	(96)	(102)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(15)	(36)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(129)	(65)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(275)	–
	<b>(1.856)</b>	<b>(1.439)</b>

#### Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex obniżył się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 11,8 mln EUR do -18,7 mln EUR. Spadek ten mimo lepszego wyniku brutto ze sprzedaży jest obok braku transakcji sprzedaży nieruchomości skutkiem strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie oraz zmniejszenia wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku.

### Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowy majątek trwały	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Pozycje 2020:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	35.567	1.113	2.196	38.876
Zwiększenia	680	–	196	876
Zmniejszenia	–	(13)	(3)	(16)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(344)	(156)	(42)	(542)
Koszty związane z utratą wartości	(1.607)	–	–	(1.607)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(4.540)	(2)	(195)	(4.736)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>29.757</b>	<b>943</b>	<b>2.152</b>	<b>32.851</b>

Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
<b>Pozycje 2020:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	232.738	19.405	20.312	272.455
Zwiększenia / inwestycje	897	1.388	609	2.894
Wynik z wyceny netto	(898)	(274)	(60)	(1.232)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(14.481)	(1.975)	(1.114)	(17.570)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>218.257</b>	<b>18.544</b>	<b>19.747</b>	<b>256.547</b>

Zobowiązania finansowe	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
<b>Pozycje 2020:</b>						
Stan na dzień 1 stycznia	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	162.100
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	714	5.064	–	–	–	5.778
Splata (cashflow)	(1.256)	–	–	–	(113)	(1.369)
Zmiana skumulowane odsetki	266	–	98	103	–	467
Zmiany kursowe i inne	(1.684)	–	–	(78)	(51)	(1.814)
<b>Stan na dzień 31 marca</b>	<b>127.966</b>	<b>7.789</b>	<b>14.843</b>	<b>13.103</b>	<b>1.462</b>	<b>165.163</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	5.751	7.789	5.898	507	341	20.286
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	122.215	–	8.945	12.596	1.120	144.877

## Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Hotele, Investment Properties oraz Development & Services. W sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności zostały ujęte proporcjonalnie. Segment Hotele jest porównywalny z hotelami wzgl. pokojami hotelowymi posiadanymi przez Grupę w trakcie roku obrotowego (wraz z joint ventures odpowiednio do udziału). W segmencie Investment Properties ujmowane są wpływy z czynszu za wynajem nieruchomości biurowych. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określane zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie after GOP, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.).

### Segment Hotele\*

w TEUR	1–3/2020	1–3/2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	4.117	7.814
Średnio pokoje przypadające na Grupę	791	992
Obłożenie	48%	65%
RevPar w EUR	51,8	58,6
GOP przypadający na Grupę	332	1.575
NOP przypadający na Grupę	-27	859
NOP/dostępny pokój w EUR	-34	866

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie objętym sprawozdaniem na skutek sprzedaży hotelu Dvorak pod koniec lutego 2019 r. oraz obu hoteli paryskich pod koniec września 2019 r. spadła liczba pokoi średnio przypadających na Grupę. We wrześniu 2019 otwarto kolejny hotel w Darmstadt.

### Segment Investment Properties\*

w TEUR	1–3/2020	1–3/2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	6.436	5.068
Segment EBITDA	4.183	3.731
Wynik z wyceny	-898	-10

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wynik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek ukończenia biurowca Mogilska 43 Office w Krakowie w maju 2019 r..

### Segment Development & Services\*

w TEUR	1–3/2020	1–3/2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	383	544
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	7.285
Segment EBITDA	-1.877	5.112

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom.

## Perspektywy

### W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m<sup>2</sup>, St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska faza III o powierzchni ok. 12 000 m<sup>2</sup>, Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec w Białymstoku o powierzchni ok. 13 000 m<sup>2</sup> (w fazie projektowania)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup>, Kraków (w fazie projektowania)

W roku 2020 również będziemy się koncentrować na przygotowaniach do prac budowlanych i na uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. Dzięki wpływom z wynajmu naszych nowych aktywów – głównie ukończonego w ubiegłym roku Mogilska 43 Office w Krakowie – oczekujemy też wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Również w obliczu panującej pandemii COVID-19 Warimpex opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie. Rok 2019 był dla Grupy rokiem rekordowym, udział kapitału własnego wynosił na dzień bilansowy 31.12.2019 44 %. Ubiegłe lata firma wykorzystwała na opracowanie nowych założeń strategicznych i na dywersyfikację portfolio: o ile jeszcze kilka lat temu Grupa była zaangażowana głównie w segmencie hoteli, który został szczególnie dotknięty aktualną sytuacją, to dzisiaj hotele stanowią jedynie 14 % jej całego portfolio. 74 % to nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem.

Od lutego/marca 2020 w związku z błyskawicznym rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirus) i wywołaną nim pandemią COVID-19 w Austrii, ale także w innych krajach europejskich oraz w Rosji wprowadzone zostały administracyjne środki, polegające m.in. na ograniczeniach w poruszaniu się, w podróży i na zamykaniu portów lotniczych, sklepów i zakładów. Od połowy maja 2020 ograniczenia te były stopniowo luzowane.

Prognozy wzrostu zostały obniżone w związku z pandemią i jej wciąż jeszcze nieznanym negatywnym wpływem na gospodarkę. Kolejnym oczekiwanym efektem będą wymagające warunki ramowe; konkretnych skutków pandemii w związku z dynamicznym rozwojem sytuacji nie można ostatecznie przewidzieć, ale poddawane są one ocenie na bieżąco. Skutki finansowe wynikające z tej sytuacji są z dzisiejszej perspektywy na razie nieznane.

W segmencie nieruchomości inwestycyjnych istnieje ryzyko, że opłaty czynszowe nie będą wpływały zgodnie z umowami. Udział powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych jest niewielki, a więc w tym obszarze nie należy oczekiwać istotnych skutków. W segmencie „Hotele“ hotel w Darmstadt zamknięty z początkiem kwietnia pozostanie takim prawdopodobnie do września 2020. Ponieważ planowany był

remont hotelu bez przerywania jego bieżącej działalności, teraz remont w zamkniętym hotelu zostanie wykonany szybciej. Hotel Crowne Plaza w AirportCity St. Petersburg ma pozostać w dalszym ciągu otwarty, jego obłożenie od marca 2020 wyraźnie spadło. Hotel Intercontinental w Warszawie, prowadzony w ramach joint venture 50/50, pozostaje zamknięty od marca 2020; termin ponownego otwarcia nie jest jeszcze znany. W hotelu w Darmstadt i w hotelu Intercontinental w Warszawie zostały złożone wnioski o skrócony czas pracy. W segmencie „Development and Services“ istnieje ryzyko opóźnień prac budowlanych. Aktualnie tylko jedna nieruchomość znajduje się w stanie surowym (Avior Tower, St. Petersburg). Warimpex ma możliwość wstrzymania prac budowlanych po ukończeniu stanu surowego, ponieważ nie jest zobowiązany do ukończenia obiektu w określonym terminie.

Ryzyko negatywnych skutków dotyczy ogólnie rynku transakcji nieruchomościowych i kredytowego.

Wcześniejsze kryzysy, jak chociażby kryzys finansowy z 2008 roku, pokazały, że segment hoteli reaguje precyzyjnie na zmiany makroekonomiczne, ale kiedy sytuacja zaczyna się normalizować, jego kondycja szybko ulega poprawie. W segmencie biurowców na wynajem długoterminowy kryzys zdrowotny nie wpływa aktualnie bezpośrednio na działalność Warimpexu.

W tej chwili bardzo trudno jest przewidzieć długoterminowe skutki, jakie wywoła pandemia COVID-19. Niemniej jednak z tej perspektywy rekordowy rok 2019 raczej się nie powtórzy. Warimpex zakłada jednak w dalszym ciągu kontynuację pozytywnego rozwoju swojej działalności. Z naszych zaktualizowanych kalkulacji na rok 2020 wciąż wynika dodatni wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA) oraz wystarczający poziom płynności finansowej. Dzięki solidnym podstawom finansowym oraz doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Warimpex jest dobrze przygotowany na bieżące i przyszłe wyzwania.

Wiedeń, dnia 27 maja 2020 r.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Daniel Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu

# Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2020	01–03/2019
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.151	1.821
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	5.379	4.065
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	383	379
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>7.913</b>	<b>6.265</b>
Koszty działalności – Hotele	(2.499)	(1.707)
Koszty działalności – Investment Properties	(1.472)	(970)
Koszty – Development & Services	(122)	(229)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>	<b>(4.092)</b>	<b>(2.906)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>3.821</b>	<b>3.360</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	8.920
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą	–	(1.635)
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	<b>–</b>	<b>7.285</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>(2.318)</b>	<b>(2.379)</b>
<b>Inne koszty</b>	<b>(572)</b>	<b>(663)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)</b>	<b>930</b>	<b>7.602</b>
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(393)	(218)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(106)	(94)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(1.607)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	–	170
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	(1.232)	(10)
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	<b>(3.337)</b>	<b>(152)</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>(2.407)</b>	<b>7.450</b>
Przychody z tytułu odsetek	135	196
Koszty finansowe	(1.856)	(1.439)
Zmiany kursowe	(8.162)	6.398
Wynik z joint ventures (at equity) netto	(3.080)	474
<b>Wynik z działalności finansowej</b>	<b>(12.963)</b>	<b>5.628</b>
<b>Wynik brutto</b>	<b>(15.371)</b>	<b>13.078</b>
Podatek dochodowy bieżący	(95)	(1.220)
Podatek dochodowy odroczone	(3.256)	(59)
<b>Podatki</b>	<b>(3.351)</b>	<b>(1.279)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(18.722)</b>	<b>11.799</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	(1.444)	2.961
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>(17.278)</b>	<b>8.838</b>
<b>Wynik na jedną akcję w EUR:</b>		
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	<b>-0,33</b>	<b>0,16</b>
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	<b>-0,33</b>	<b>0,16</b>

# *Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego*

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2020	01–03/2019
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(18.722)</b>	<b>11.799</b>
Różnice kursowe	(12.487)	2.136
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	(551)	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(444)	(1)
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	<b>(13.481)</b>	<b>2.135</b>
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	(110)	24
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	28	–
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)</b>	<b>(83)</b>	<b>24</b>
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>	<b>(13.564)</b>	<b>2.159</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>	<b>(32.286)</b>	<b>13.957</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli	(2.320)	3.402
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>(29.966)</b>	<b>10.556</b>



# Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 MARCA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
<b>AKTYWA</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	32.851	38.876	25.457
Nieruchomości inwestycyjne	256.547	272.455	232.207
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	108	110	5
Joint ventures (at equity)	6.979	10.671	10.669
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	6.132	6.242	6.287
Inne aktywa	10.714	12.224	10.113
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	746	4.475	2.329
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>314.077</b>	<b>345.053</b>	<b>287.068</b>
Zapasy	76	131	137
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.079	3.856	6.321
Środki pieniężne	6.837	7.519	11.775
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	–	–	9.522
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>10.993</b>	<b>11.506</b>	<b>27.756</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>325.070</b>	<b>356.559</b>	<b>314.823</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	91.795	109.155	71.033
Akcje własne	(2.991)	(2.337)	(811)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(14.992)	(2.386)	(3.115)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>127.812</b>	<b>158.431</b>	<b>121.106</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli	(3.683)	(1.364)	(17.338)
<b>Kapitał własny</b>	<b>124.128</b>	<b>157.068</b>	<b>103.768</b>
Obligacje	8.945	8.943	14.548
Pozostałe zobowiązania finansowe	134.811	135.817	143.445
Pochodne instrumenty finansowe	268	–	–
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.120	1.259	1.142
Pozostałe zobowiązania	6.963	7.785	8.752
Rezerwy	4.722	4.722	3.156
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10.332	10.939	8.187
Bierne rozliczenia międzyokresowe	2.203	2.746	2.805
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>169.365</b>	<b>172.210</b>	<b>182.036</b>
Obligacje	5.898	5.802	138
Pozostałe zobowiązania finansowe	14.047	9.912	7.729
Zobowiązania z tytułu leasingu	341	367	356
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	10.174	10.178	18.801
Rezerwy	881	758	637
Podatek dochodowy	57	51	1.177
Bierne rozliczenia międzyokresowe	177	213	181
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>31.576</b>	<b>27.282</b>	<b>29.020</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>200.941</b>	<b>199.491</b>	<b>211.056</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>325.070</b>	<b>356.559</b>	<b>314.823</b>

# Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2020	01–03/2019
<b>Wpływy</b>		
z hoteli i opłat czynszowych	8.161	6.336
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	85	93
z odsetek	23	102
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>	<b>8.270</b>	<b>6.531</b>
<b>Wydatki</b>		
projekty deweloperskie	(182)	(207)
zużycie materiałów i usług	(2.605)	(1.979)
świadczenia pracownicze	(2.211)	(1.957)
pozostałe koszty zarządu	(2.186)	(2.474)
podatek dochodowy	(88)	(243)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>	<b>(7.273)</b>	<b>(6.860)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>997</b>	<b>(329)</b>
<b>Wpływy</b>		
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	–	8.088
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia	–	(246)
z pozostałych aktywów finansowych	126	–
z wpływów zwrotnych z joint ventures	108	–
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>234</b>	<b>7.842</b>
<b>Wydatki na</b>		
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(1.040)	(62)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(2.732)	(8.472)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(2)	–
pozostałe aktywa finansowe	(35)	–
joint ventures	–	(55)
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>(3.808)</b>	<b>(8.589)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(3.575)</b>	<b>(747)</b>
Wydatki na nabycie akcji własnych	(654)	(336)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	5.778	8.603
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(1.256)	(2.334)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(113)	(206)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(1.012)	(2.038)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji)	–	(6)
Koszty pozyskania kredytów	(34)	(65)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>2.709</b>	<b>3.617</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>131</b>	<b>2.542</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(12)	–
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(801)	429
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	7.519	8.805
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca</b>	<b>6.837</b>	<b>11.775</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>		
Środki pieniężne Grupy	6.837	11.775
	<b>6.837</b>	<b>11.775</b>

## *Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym*

NA DZIEŃ 31 MARCA 2020 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2019</b>	<b>54.000</b>	<b>62.171</b>	<b>(474)</b>	<b>(4.810)</b>	<b>110.887</b>	<b>(20.740)</b>	<b>90.147</b>
Wykup akcji	–	–	(336)	–	<b>(336)</b>	–	<b>(336)</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	8.862	–	1.694	<b>10.556</b>	3.402	<b>13.957</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	8.838	–	–	<b>8.838</b>	2.961	<b>11.799</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	24	–	1.694	<b>1.718</b>	441	<b>2.159</b>
<b>Stan na dzień 31 marca 2019</b>	<b>54.000</b>	<b>71.033</b>	<b>(811)</b>	<b>(3.115)</b>	<b>121.106</b>	<b>(17.338)</b>	<b>103.768</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2020</b>	<b>54.000</b>	<b>109.155</b>	<b>(2.337)</b>	<b>(2.386)</b>	<b>158.431</b>	<b>(1.364)</b>	<b>157.068</b>
Wykup akcji	–	–	(654)	–	<b>(654)</b>	–	<b>(654)</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	(17.360)	–	(12.606)	<b>(29.966)</b>	(2.320)	<b>(32.286)</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(17.278)	–	–	<b>(17.278)</b>	(1.444)	<b>(18.722)</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(83)	–	(12.606)	<b>(12.688)</b>	(876)	<b>(13.564)</b>
<b>Stan na dzień 31 marca 2020</b>	<b>54.000</b>	<b>91.795</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(14.992)</b>	<b>127.812</b>	<b>(3.683)</b>	<b>124.128</b>

# Kalendarium

2020

---

**Przełożone\***

*Dzień weryfikacji prawa do udziału  
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

**Przełożone\***

*Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy*

**Przełożone\***

*Dzień ex-div*

**Przełożone\***

*Dzień weryfikacji prawa do dywidendy  
(Record Date)*

**Przełożone\***

*Dzień wypłaty dywidendy*

**28 maja 2020**

*Publikacja I kwartał 2020*

**28 sierpnia 2020**

*Publikacja I półrocze 2020*

**27 listopada 2020**

*Publikacja I-III kwartał 2020*

\* Zostaną wyznaczone w późniejszym terminie.

---

**IMPRESSUM:**

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien  
[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

Investor Relations: **Daniel Folan** Tel. +43 1 310 55 00-156, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j. niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jaremko, [www.frilanser.pl](http://www.frilanser.pl)

Sporządziliśmy niniejszy raport z zachowaniem należytej staranności i dokonaliśmy weryfikacji zawartych w nim danych.

Mimo to nie można wykluczyć wystąpienia błędów wynikających z zaokrągleń, składu lub druku.

Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot oraz w przypadku danych procentowych mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

Niniejszy raport został sporządzony w języku niemieckim, angielskim i polskim.

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

**warimpex**